

建物の区分所有に関する諸問題

玉 田 弘 毅

Some Problems on Condominium Building in Japan

Hirotake Tamada

1. ま え が き

近年、東京・大阪などの大都市圏では、高さ120メートル、30階建以上の超高層ビルをはじめ、大小無数の中高層ビルが林立するに至ったが、そればかりでなく、高架の自動車専用道路・モノレール・地下鉄道などが建設され、都心部では地下通路・地下街などが構築されるなど、都市の立体化が急速に進行している。このように都市の立体化が進むに従い、都市における工作物、とくに建物の機能・役割が変わってきて、建物は単なる風雨を防ぐための施設としてではなく、都市空間（土地）の利用を合理化し拡大（増幅）するための施設として観念されるようになってきた。共同の店舗ビル・事務所ビルとか、マンションとよばれる分譲アパート、あるいは、店舗・事務所などと併存する下駄ばきアパート（複合ビル）などは、いずれも、都市空間の増幅とその合理的利用をはかるにあるといつてよく、都市再開発法（昭和44年法律38号）、土地区画整理法（昭和29年法律119号）の立体換地制度などの適用によって今後ますます増加の一途をたどるものと思われる。

ところで、共同ビル・分譲アパート・下駄ばきアパートなどのように、1棟の建物を数個の部分（専有部

分・区分建物）に区分して、その各部分ごとに1個あての所有権の成立をみとめることが少なくなく、このような建物所有を区分所有というのであるが、これについては、「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律69号）がある（以下、建物区分所有法と略称する）。建物区分所有法は全部で37条から成っていて、同法によると、1棟の建物は専有部分・共用部分という2種類の建物部分に色分けされ、専有部分には区分所有権（単独所有権）、共用部分には区分所有者たちの共有が成立し、共用部分の管理は区分所有者自身が共同で自主的におこなうのが原則であるが、管理者を選任して同人に共用部分の管理をゆだねることなどもみとめられており、また、建物（全体建物）・敷地・付属施設の管理・使用に関する区分所有者相互間の事項などについては、区分所有者集会で決議することができるばかりでなく、区分所有者全員による規約で取決めをすることができ、規約で取決めた事項は区分所有者の特定承継人に対しても効力があることになっている。このように、建物区分所有法は、建物（全体建物）の所有関係とその維持管理に関する関係についてかなり詳しく規定しているが、しかし、建物の区分所有をめぐるすべての法律関係について網羅的に規定しているわけではなく、民法・建物保護法・借地法などの一般法にゆだねていることがらも少なくない。のみならず、建物区分所有法の規定をめぐる解釈上の問題点もかなりの数に達する。そこで、次に、建物の区分所有に関し同法に規定されていないが問題となる事項および同法の解釈で問題となる事項について幾つかとりあげて私の研究の結果についての報告としたい。

2. 専有部分と共用部分の区別

建物の区分所有では、前述したように、建物が専有部分・共用部分という2種類の建物部分に色分けされるが、しかし、建物部分の種類・態様のいかんによっては、それが専有部分ないしその1部をなすものであるか、共用部分であるかが問題となることがある。とくに、界壁（隔壁・境界壁）、床スラブ、バルコニーについてである。というのは、これらについて、建物区分所有法でなんら直接規定していないからである。昭和48年度の特別研究においては、これらの建物部分の取扱いに関し多少の検討を加え、その若干は、財団法人日本不動産研究所機関誌《不動産研究》16巻1号上に「共用部分をめぐる若干の問題」という題目で、また、判例タイムズ社発行月刊誌《判例タイムズ》298号上に「公団分譲住宅のバルコニーを温室に改造することがその団地における住宅管理組合の規約に違反するとされた事例」という題目で発表した。

3. 性質・構造上の共用部分と規約による共用部分の区別

建物区分所有法は、共用部分について、性質・構造上の共用部分と規約による共用部分の区別をみとめているが、實際上、両者の区別は面倒であるためか、この区別を明確にしないままになっていることが少なくなく、その結果、規約による共用部分の登記は余り利用されていないとのことである。そこで、私は、昭和48年度特別研究では、その間の事情、判例・通達（登記先例）・学説の動向について検討した。その検討の一部は、財団法人日本不動産研究所機関誌《不動産研究》16巻1号上で「共用部分をめぐる若干の問題」という題目で、また、同16巻2号上で「共用部分に関する1考察」という題目で発表した。

4. 土地利用の問題

建物区分所有法では、建物の区分所有における土地（敷地）利用の関係について3か条定めている（6条・7条・23条）が、これらの規定はいわば最少限度の定めであって、土地利用の権利の種類・態様・効力などはほとんどすべて民法・建物保護法・借地法によることになり、それだけに解釈上問題も多い。この点に関

しても、昭和48年度特別研究で多少の検討を試みた。かならずしも十分なものでないが、検討の一部は、帝国判例法規出版社発行の月刊誌《登記研究》300号記念号上に「区分所有建物とその敷地の利用関係」という題目で発表した。

5. 区分所有者相互の関係

建物区分所有法の規定からみると、区分所有者相互間には、建物・敷地・付属施設の管理・使用に関する共同関係が成立するものとされていることは明らかであるが、問題は、この共同関係の法律的性質効力いかんということである。この点に関しては、問題点が多く、昭和48年度特別研究での成果の1部として、ごく簡単な素描的な論稿を《時の法令》824号上に「建物の区分所有における管理の基本問題区分所有者相互の関係」という題目で発表した。今後、さらに、適当な機会をみつけ、検討を深めていきたいと考えている。

6. 付 記

この報告にかかげた私の諸論稿とその発表（掲載）は、すべて昭和48年度中のものであるが、掲載誌の刊行の都合で、発表が昭和49年度にくりこされたものもある。